



**GEMEINDE WELLENDINGEN**  
**ORTSTEIL WELLENDINGEN**  
**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET**

## **GEWERBEGEBIET**

### **>> BAHNHOF <<**

**6. Erweiterung**

**VORENTWURF**

**Folgende**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**werden aufgestellt:**

**Inhalt**

---

**Rechtsgrundlagen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Dachformen, Dachneigung**

- 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.3 Werbeanlagen
- 2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
- 2.5 Einfriedungen
- 2.6 Private Stellplätze, private Verkehrsflächen
- 2.7 Regenwasserableitung

- 3. Hinweise**
- 3.1 Kanalhausanschlüsse
- 3.2 Dränungen
- 3.3 Geotechnik
- 3.4 Belastetes Bodenmaterial

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010  
(GBl. S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019  
(GBl.S. 313)

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden.  
Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.

### **2.3 Werbeanlagen** **(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

### **2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen** **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig

### **2.5 Einfriedungen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Als Sicherung der Baugrundstücke sind zulässig:

Metallzäune, kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune mit Heckenpflanzungen. Die maximale Höhe wird mit 2,0 m festgesetzt.

Einzäunungen über 2,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sicherheitstechnische Belange dies erfordern und nachbarschaftsrechtliche Belange eingehalten werden.

Mit Einfriedungen ist generell ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

## **2.6 Private Stellplätze**

Private PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden, sofern kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gegeben ist.

## **2.7 Regenwasserableitung**

Die Ableitung der anfallenden Regenwässer aus Dachflächen und Hofflächen sind auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und dann gedrosselt an den Entwässerungsgraben abzuleiten. Die privaten Rückhalteeinrichtungen sind auf das 5-jährige Niederschlagsereignis zu dimensionieren. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Graben ist die Notwendigkeit der Vorbehandlung nach DWA Arbeitsblatt M153 zu prüfen. Die jeweilige private Rückhaltung sowie die Drosselleistung ist vom Bauherrn in jedem Einzelfall mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Rottweil abzustimmen.

## **3. H I N W E I S E**

### **3.1 Kanalhausanschlüsse**

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **3.2 Dränungen**

Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen.

### 3.3

#### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation. Im Norden des Plangebiets befinden sich Fernwasserversorgungsanlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (ZVBWV). Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.4

#### **Belastetes Bodenmaterial**

Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das projektierte Bauvorhaben in einem Bereich, der geogen erhöhte Schwermetallbelastungen im Boden aufweisen kann (Arietenkalk), so dass die freie Verwertbarkeit des anfallenden Bodenmaterials (Erdaushub) nicht sichergestellt ist. Sollten im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Baugrundgutachten) bisher keine Untersuchungen zur geogenen Belastung des Bodens durchgeführt worden sein, wird empfohlen Untersuchungen zu potentiellen Schwermetallbelastungen gem. der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden) durchzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass auf der Basis dieser Analysenergebnisse, die dem Umweltschutzamt übermittelt werden sollten, die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung des Bodenmaterials in der weiteren Planung und Ausschreibung der Bauleistungen entsprechend Berücksichtigung finden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch auch finanzielle Nachforderungen wegen bisher nicht bekannten naturbedingten Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

#### **Aufgestellt:**

Wellendingen, den 22.04.2021

.....  
Thomas Albrecht  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Wellendingen, den

.....  
Thomas Albrecht  
Bürgermeister